

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

21. júna 2024

Návrh

**na schválenie zmeny nájomcu pozemku v k. ú. Bratislava – Nové Mesto, ako
prípád hodný osobitného zreteľa**

Materiál predkladá:

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda
Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy
4. Stanoviská komisií

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA
riaditeľka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

JUDr. Marián Matejovič
referent právneho oddelenia

Bratislava
jún 2024

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2024

zo dňa 21. 06. 2024

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

ako prípad hodný osobitného zreteľa, v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, ktorým je utváranie podmienok na rozvoj výchovy a vzdelávania, najmä v stredných školách, a na rozvoj ďalšieho vzdelávania, ako aj zabezpečovanie, tvorba a plnenie programu sociálneho rozvoja územia samosprávneho kraja, **zmenu nájomcu pozemkov** v nájomnej zmluve zo dňa 08. 10. 2020, uzatvorenej na základe bodu A.5 uznesenia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 267/2020 zo dňa 26. 06. 2020 v prospech nového nájomcu:

Obchodné meno: **PEC Built s.r.o.**
Sídlo: Stará Vajnorská 17/D
IČO: 52 641 783

s podmienkami:

- a) nový nájomca vstúpi do všetkých práv a povinností doterajšieho nájomcu vyplývajúcich z uzatvorenej nájomnej zmluvy
- b) súčasný a nový nájomca podpíše formou postúpenia práv a povinností v celom rozsahu podľa znenia nájomnej zmluvy súhlas s prenechaním predmetu nájomnej zmluvy do užívania novému nájomcovi do 90 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja, s tým, že ak v tejto lehote nový nájomca súhlas nepodpíše, uznesenie stráca platnosť,
- c) Bratislavský samosprávny kraj ako prenajímateľ udeľuje novému nájomcovi súhlas uzatvoriť podnájomnú zmluvu výlučne pre podnájomcu:

Obchodné meno: **Zipp Resident s.r.o.**
Sídlo: Drieňová 16940/H, Bratislava, 821 01
IČO: 50 296 744

Dôvodová správa

V rámci riešenia majetkovoprávneho vysporiadania časti areálu bývalého Stredného odborného učilišťa na Starej Vajnorskej č. 14, k. ú. Nové Mesto, bolo Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja schválené uznesenie č. 267/2020 zo dňa 26. 06. 2020, na základe ktorého bol v časti A. 5 schválený nájom nehnuteľností v areáli bývalého SOU ako prípad hodný osobitného zreteľa:

- časť parcely č. 17063/22 zastavané plochy a nádvoría, v rozsahu zakreslenom na orientačnom pláne, ktorá je vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, vedená Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 2056, v k. ú. Nové mesto, okres Bratislava,
- časť parcely č. 17063/33 zastavané plochy a nádvoría, v rozsahu zakreslenom na orientačnom pláne, ktorá je vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, vedená Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 2056, v k. ú. Nové mesto, okres Bratislava III,

nájomcovi:

Obchodné meno: Oberbank Leasing s.r.o.

Sídlo: Prievozská 4/A, Bratislava, 821 09

IČO: 35955014

za podmienok:

- nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú - 25 rokov s povinnosťou nájomcu výhradne na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v riadnom a prevádzkyschopnom stave, a to počas celej doby nájmu,
- nájomné: 1 €/rok za celý predmet nájmu + daň z nehnuteľnosti,
- pozemky budú môcť byť využité výlučne pre vybudovanie športovísk, detského ihriska, prípadne vytvorenia zelených plôch s lavičkami ako odpočinkovej zóny, ktoré je nájomca povinný zrealizovať do 1 roka od vydania stavebného povolenia,
- nájomca sa zaviazuje existujúce zelené plochy zachovať a zveľadiť v podobe novej výsadby zelene a osadenia lavičiek a tieto počas celej doby nájmu udržiavať v riadnom a prevádzkyschopnom stave na svoje náklady.

Skončením lízingového vzťahu medzi Oberbank Leasing s.r.o., ako nájomcom, a Zipp office park s.r.o., ako lízingového nájomcu, prešli v súlade s čl. IX ods. 4 nájomnej zmluvy všetky práva a povinnosti na spoločnosť ZIPP office park s.r.o. .

V rámci rozsiahleho balíka schvaľovania právnych vzťahov predmetným uznesením č. 267/2020 zo dňa 26. 06. 2020 sa predpokladalo, že nájomcom pozemkov bude ten istý subjekt, ako vlastníč budovy súp. č. 1899. Táto stavba je však v súčasnosti vo vlastníctve novej spoločnosti PEC Built s.r.o.; realizáciu projektu Garden Park (ktorej súčasťou má byť aj ubytovanie pre BSK) momentálne pripravuje ako stavebník spoločnosť Zipp Resident s.r.o., a to na základe kúpnej zmluvy, ktorú táto spoločnosť uzatvorila s Bratislavským samosprávnym krajom. Predmetná spoločnosť, ako nový nájomca už odkúpila od Bratislavského samosprávneho kraja aj pozemky pod cyklotrasou a chodník v bezprostrednom susedstve areálu bývalého Stredného odborného učilišťa na Starej Vajnorskej.

Spoločnosť Zipp Resident s.r.o., na seba prevzala aj všetky záväzky z Dohody o vyporiadaní týkajúce sa rekonštrukcie budovy SOU a následného poskytnutia 36 dvojlôžkových izieb do užívania Bratislavského samosprávneho kraja na účely ubytovania (je zriadené vecné bremeno in personam v prospech Bratislavského samosprávneho kraja spočívajúce v práve užívania celého 3. a 4. nadzemného podlažia budovy SOU a časti 3. a 4. nadzemného podlažia budovy – stavby s.č. 1899 – administratívna budova na p. č. 17063/7.

Ako bolo uvedené, spoločnosť Zipp Resident, s.r.o., v súčasnosti pripravuje ako stavebník projekt výstavby polyfunkčného objektu GARDEN PARK, ktorého súčasťou budú aj predmetné ubytovacie kapacity pre Bratislavský samosprávny kraj. Žiadosti o stavebné povolenie na objekt GARDEN PARK (samostatné žiadosti pre hlavný stavebný objekt, komunikácie a odvodnenie spevnených plôch boli podané stavebníkom na príslušný stavebný úrad dňa 22. 03. 2024. (výňatky žiadostí o stavebné povolenia tvoria prílohu) Zdržanie celého projektu spôsobilo obstaranie záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislavy k projektu, rovnako tak požiadavka na vybudovanie cyklotrasy popri ceste pred areálom a s tým súvisiace majetkovo-právne vysporiadanie, ako aj proces EIA – posudzovanie projektu podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov.

Keďže plánovanou súčasťou projektu GARDEN PARK je aj časť pozemkov prenajatých na základe vyššie uvedenej nájomnej zmluvy spoločnosti Zipp office park s.r.o., je potrebné postúpiť práva a povinnosti nájomcu z tejto nájomnej zmluvy na spoločnosť PEC Built s.r.o., ako vlastníka nehnuteľností tvoriacich budúci projekt GARDEN PARK. Zároveň prenajímateľ udeľuje súhlas novému nájomcovi na podnájom predmetu nájomnej zmluvy, a to výlučne pre spoločnosť Zipp Resident s.r.o. .

Osobitný zreteľ:

Zámer vysporiadania areálu bývalého Stredného odborného učilišťa na Starej Vajnorskej č. 14, k. ú. Nové Mesto predstavuje riešenie širších vzťahov medzi Bratislavským samosprávnym krajom, spoluvlastníkom budovy a nájomcom športovej haly, ktorá je v našom vlastníctve a zároveň je návrhom riešenia potreby samosprávneho kraja na zabezpečenie ubytovacích kapacít pre zamestnancov školských zariadení v jeho zriaďovacej pôsobnosti (spôsobom zriadenia vecného bremena na dvoch poschodiach budovy, ktoré budú k dispozícii pre ubytovanie nami určených osôb). Uvedeným postupom zároveň dochádza k zabezpečeniu tvorby a plnenie programu sociálneho rozvoja územia samosprávneho kraja.

Na základe vyššie uvedených skutočností Vám predkladáme materiál na schválenie do Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja.

Stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK

Bod : „Návrh na schválenie zmeny nájomcu pozemku v k. ú. Bratislava – Nové Mesto, ako prípad hodný osobitného zreteľa“

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zpracované / Nezpracované
Finančná komisia	Finančná komisia odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 5 Za 5 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia dopravy	Komisia dopravy odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať a schváliť materiál v predloženej podobe.	Prítomní 9 Za 9 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia zdravotníctva	Komisia zdravotníctva odporúča Zastupiteľstvu BSK uvedený materiál prerokovať a schváliť	Prítomní 4 Za 4 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia sociálnych vecí	Komisia nebola uznášaniaschopná, predložený materiál prerokovala a prítomní členovia súhlasia s posunom materiálu na rokovanie Z BSK	Prítomní 4 Za 4 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia školstva, mládeže a športu	Komisia školstva, mládeže a športu odporúča	Prítomní 11 Za 11		

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zpracované / Nezpracované
	Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu	Komisia EZRSaCR odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať a schváliť materiál v predloženej podobe.	Prítomní 6 Za 6 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia územného plánovania, regionálneho rozvoja a životného prostredia	Komisia ÚP, RR a ŽP odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 8 Za 8 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia kultúry	Komisia kultúry odporúča Zastupiteľstvu BSK uvedený materiál prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Prítomní 8 Za 8 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania	Komisia nebola uznášaniaschopná	Prítomní 3 Za 0 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		